



# テミス通信

第 22 号 / 2016年7月

発行元：佐井司法書士法人

佐井司法書士法人

〒530-0047

大阪市北区西天満6丁目7番4号

大阪弁護士ビル903号

TEL 06-6365-1755 FAX 06-6365-1109



大阪舞洲ゆり園

暑中お見舞い申しあげます

この夏、中小企業家同友会の全国総会において、i p s細胞の樹立に成功し、ノーベル賞を受賞された山中伸弥教授のお話を聴く機会に恵まれました。

ご家族のこと、日米の研究環境の違いにより鬱々とした時期があったこと等々、人間味溢れるエピソードと共に、「治療法がなく苦しみ続ける多くの患者さんを助けたい」という大きな目標に向かって、i p s細胞研究所で、医療応用に大勢の専門スタッフと共に日々励む中、スタッフが安心して研究に取り組める雇用環境作りに苦心されているというお話に、経営者としての覚悟が伝わり、会場は、応援と共感の拍手が鳴り止みませんでした。

これからが夏本番。皆さまも、お体、大切にお過ごし下さい。(佐井恵子)

## お盆休みのお知らせ

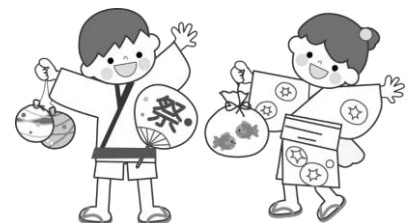
8月14日(日)から16日(火)まで、お盆休みをいただきます。

国税局が、今年度の路線価を発表しました。

今年度中に不動産の贈与を考えていらっしゃる方には、

この新しい路線価をもとに贈与税の計算をすることとなります。

まだ余裕のある、この時期にご相談下さい。



**通信の「テミス」とは、剣と天秤を持つ正義の女神。佐井事務所のシンボルです。**

## 空き家問題に取り組む

「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）によれば、全国の空き家は820万戸。総住宅数の13.5%に達するとのこと。7～8軒に1戸が空き家となります。また、大阪の空家率は全国を上回り、その半数を共同住宅が占めるといふ、都市部特有の傾向があります。相続のご依頼の場面で、親の自宅を相続しても、相続人には既にマイホームがあり、どうしたものかのご相談を受けることもあります。

かくいう私も、4年ほど前まで、実家を空き家にしていました。直ぐに家財道具の処分をする気持ちになれず、あるいは仕事を言い訳にして、随分と長い間、放置していたものです。風を入れたり、郵便受けを見に言ったりするだけですが、家の管理はだんだんと負担となり、くたびれました。ご近所にとっても、隣に空き家があるということは、迷惑な話だったと思います。あることがきっかけとなって、5年で更新なしの定期借家契約を結び、ようやく家も有効活用できて、今は、喜んでいます。

### 空き家を放置すると

不法投棄や景観の悪化が起きます。また、動物や害虫の発生元となったり、不法侵入の心配があります。建物も劣化しやすくなり、更に古くなると、災害時には倒壊の恐れが出てきます。そして、固定資産税やマンションであれば管理費等の負担、修繕費など所有しているだけで費用がかかります。取り壊そうとすると解体費用も必要です。連棟長屋の場合には、取り壊すことすらできない場合もあります。

### 国の方策 アメとムチ

そこで、国は、平成26年、適切な管理が行われていない「空家等」が生活環境に及ぼす影響から地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、「空家等」の活用を促進するため、「空家等対策の推進に関する特例措置法」を制定しました。これにより、所有者の責任が重くなり、行政が修繕・撤去の指導・勧告・命令ができるようになり、従わなければ、代わりに撤去等して費用を所有者に請求することができるようになりました。また、土地の固定資産税も、場合によっては、住宅用地特例という軽減措置の対象外となる恐れがあります。この法律で想定している空家は、かなり老朽化の激しいものになります。

一方で、平成28年度税制改正によって、空き家に係る譲渡所得の特例として、相続開始直前に被相続人の自宅建物及び土地を相続した者が、一定期間内に譲渡した場合に、居住用財産の譲渡所得3000万円特別控除の適用を受けることができるようにして、相続不動産の処分へ誘導する施策を出しています。相続のタイミングで空き家が発生することが多いので、有効な税制改正ですね。

### 民間の取り組み ～保有・賃貸・売却～

ある不動産会社ではグループ会社を作って、「空き家巡回サービス」を引受け、売却などの仲介受託のタイミングを逃さないといったビジネス（保有から売却）を展開しています。

また、建物所有者とリース契約をして、エンドユーザーに転貸する事業者もあります。貸し主が修繕をした上で賃貸に出すのではなく、借り主が自ら自分の好みに合わせたリフォームをして住むDIY（セルフリフォーム・リノベーション可能な改築自由賃貸）が広まってきています。

### 定期借家契約

「人に家を貸すと、戻って来ないのでは？」という心配も確かにあります。新婚さん向け住宅では、賃借人の家族構成の変化によって転居が期待できますが、家の大きさや間取りによっては、そうもいかないでしょう。



そこで、私の場合は、**定期借家契約**を選択しました。契約は書面であることが条件で、期間の定めのある建物の賃貸借契約です。最大の特色は、**契約の更新がない**ところ。従って、期間の満了により契約は終了し、正当事由がなければ解約できない普通の賃貸借契約とは違って安心です。

**不動産管理信託 ～売却の予定なし 修理費の負担大 所有者の高齢化～**

先祖伝来の家屋敷で売却はできないが、維持管理も困難。あるいは、長屋で売りたいくても売却先が見つからない。高齢が理由で、リフォームの為に融資を受けられない。そんな場合には、**不動産管理信託を利用した活用**を検討してみてもいいかもしれません。所有者は、信託会社と契約を結び、信託会社が賃借人を選定、資金を用意してリフォームし、その回収が終わる5年後あるいは10年後に、**改修を終えた建物が所有者に戻ってきます**（国交省のHPにも掲載されています）。賃借人とトラブルが起きても信託会社が対応し、例えば、**所有者の相続や判断能力の衰え**といったリスクが発生したとしても、**信託は影響なく継続するので、これに関わる当事者は安心です。**

建築の素人には、空き家を見ても、リフォームした後のイメージが湧いてこないのが、空き家問題という困ったなという気持ちが先行しますが、**家を取り巻く町並みや不動産の価値を上げたり、再確認できることが、信託による方法の最大の魅力です。**

司法書士法人は、相続の場面だけではなく、**所有者に代わり「任意財産管理人」として不動産の管理業務や第三者との賃貸借契約、信託契約を結ぶことができます。**不動産に関しては、多くの専門家とお仕事をさせていただいておりますので、どうぞ窓口としてもご利用下さい。

(佐井恵子)

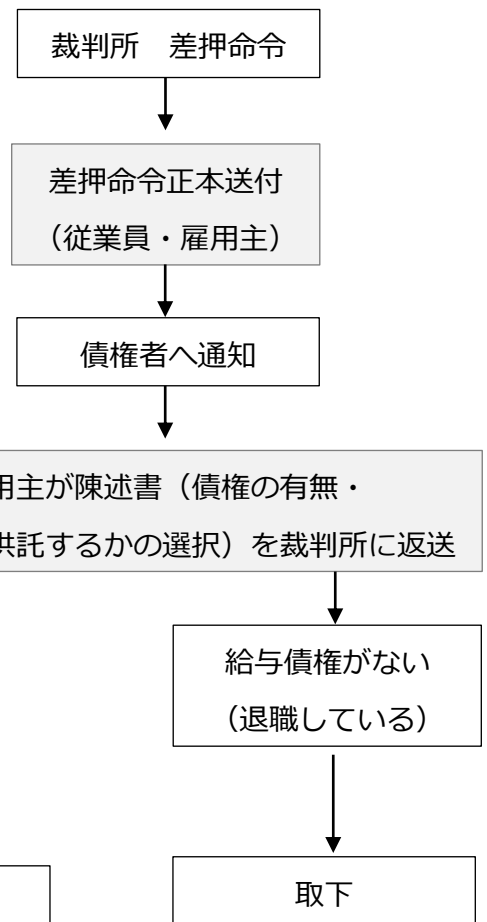
**従業員の給料が差し押さえられたとき**

突然、裁判所から従業員の給与債権に差押命令が届いたら・・・。

雇用主は、どう対応すれば良いのでしょうか。

差押え命令が1通の場合、債権者に直接払うか、法務局に供託するかを選択します。2通以上届いた場合は、原則として供託は義務になります。給与は生活の糧ですから、支払える額には制限があります。そのため、会社も長期にわたって対応しなければならないこともあります。

手続きは、図の様な流れになります。



今回は、1通届いたとしましょう。

雇用主としては、給与手取り全額を供託することも可能ですが、従業員の立場を考えると、「差押えが禁止されている一定額」を差し引いて供託してもらい、残額の給与をもらう方が嬉しいでしょう。そこで、ここでは従業員に支払う金額を差し引いて供託あるいは支払うこととして説明します。

**「差押えが禁止されている一定額」とは、手取額の3/4に相当する額です。**

手取額＝給与支給総額（通勤手当除外）－ \*法定控除額（所得税・住民税及び社会保険料等）  
もっとも、手取額の3/4に相当する額が33万円を超える場合は、従業員には33万円。債権者には33万円を差し引いた額を供託又は支払うこととなります。直接、債権者の取立に対して支払うこともできますが、多く払ってしまった場合は、従業員に二重払いしなければならないリスクがあります。

\*法定控除額ですので、住宅ローンや生命保険料といったものは含めません。

離婚後の子どもへの養育費等の扶養債権については、3/4が1/2となりますので、ご注意ください。

差押命令を受け取った雇用主は、従業員に非があるかどうか、債権は本当に存在するのかと気になることと思いますが、争いの当事者ではありません。その様なことに捕らわれて、給与の支払いが遅れるようなこととなっては問題です。供託によって、雇用主としての給与支払い義務を果たしたことになります。

まずは、供託をしておくことが大切です。その上で、第三者の立場で、冷静に対応していただきたいと思えます。  
(佐井恵子)



## ご近所探訪 ～東洋陶磁美術館編～

今回は北区中之島、当事務所から徒歩9分、西天満の交差点を南下し、京阪なにわ橋駅前にある大阪市立東洋陶磁美術館です。

焼き物にあまり興味のない私は、東洋陶磁美術館には中学生の時に一度訪れたきりで、もう軽く30年以上経ってしまっているので、シンプルな白磁や青磁の記憶が朧気に残っているだけでした。

しかしながら、今回は宮川香山・没後100年特別展が開催されており、初めて「高浮彫」という、シンプルな磁器とは全く違った、まるで彫刻のような作品をたっぷり鑑賞することができました。もちろん美術館所有の常設展示では、昔来館した時に見た国宝や重要文化財の、素人目にも素晴らしい陶磁器を見ることができます。



今回の特別展は7月31日まで開催されています。緑多い公園の中、館内はひんやり居心地もいので、大阪の至宝を見に是非お出かけください。

ちなみに美術館横に建っている銅像は御堂筋整備に  
はじめ  
尽力した関一市長です。  
(門垣佳代子)

## 佐井事務所

### スタッフ紹介

テーマ「暑い日に食べたいもの」



山添 健志

司法書士

水なす

泉州の水なす

とってもおいしいです



中村 佐和子

事務局

枝豆

これとビールがあれば  
暑い夏も乗り切れます



門垣 佳代子

事務局

冷やしそうめん

食欲落ちても

ツルツルいけちゃいます



佐井 陽子

事務局

トマト

生も加熱したのも、  
ジュースも好きです

## 社会貢献活動 3年目

この1年の結果を報告させていただきます。

### ペットボトルキャップの回収

社会貢献活動として2013年7月から開始したペットボトルキャップの回収も3年になりました。

今年度は回収したキャップを大丸梅田店と大阪市北区社会福祉協議会に届けました。どちらもキャップは認定NPO法人「世界のこどもにワクチンを 日本委員会(JCV)」を通じ、世界のこどもたちにワクチンを届けています。

今年は、昨年以上に依頼者様やご近所の法律事務所の皆様からご協力をいただきました。茨木市からキャップを届けるために車で何度もお越し下さった方までいらっしゃいます！ 更に今年は弁護士ビルの清掃スタッフの方からのお申し出で、ビル全体からキャップを回収することができました。本当にありがとうございました！！

1年間の合計は5,845個です！！前回の合計は1,065個だったので、昨年の5倍も集めることができました。約530個のキャップで1人分のポリオワクチンが購入できます。今年はポリオワクチン11人分が集まりました。

(中村佐和子)



### 使用済み切手の収集

本年も、事務所の近くにある切手収集体・公益社団法人「日本キリスト教海外医療協力会」にお届けしてきました。

2015年度は、バングラデシュ、パキスタン、インドネシア、ネパール、インド、ウガンダ、タンザニアの各国で保健医療支援活動を行ったそうです！

皆様の協力もあって今年是一年間で4,600枚の切手を集めることができました。重さにすると1,545gにもなります。

昨年は3,340枚(1,255g)でしたので、今年も昨年に引き続き大きく増加となりました。

当初は事務所の中で何かやれることはないか？と始めた活動ですが、この活動を始めてから、皆様より『古切手とキャップを持ってきたよ』と気軽にお声がけいただき、お仕事とは関係なく事務所を訪ねてもらえることが何より嬉しいです。

事務所内でコツコツ集め始めた活動が、多くの皆様のご協力をいただき、大きな輪になってきていることが励みになっています。4年目も続けて参りますので、どうぞよろしくお祈りします！

(山添健志)



## セミナーを開催します！

9月1日に当事務所にて、「誰でもできる！ 自筆証書遺言の書き方講座」を開催します。

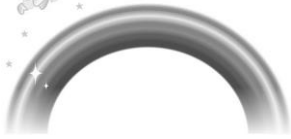
テミス通信をお届けしている皆さまに、何かお役に立てることはないかと考え、企画しました。自分で遺言書を書いてみたい！という方に向けて、イチから書き方を学べる講座となります。

ココヨの遺言書セットもお持ち帰りいただきますので、講座の内容を聞いて、家に帰ってその日にすぐ作成もできます。興味のある方は是非ご参加ください！私、山添が講師を務めます。

心よりご参加お待ちしております。

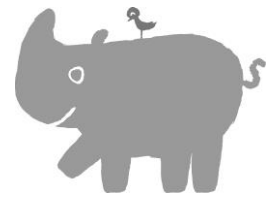
（山添健

テミス通信第16号で社会貢献活動として、古切手やペットボトルのキャップを収集していることをお伝えしたところ、沢山の古切手・キャップをお持ち下さいました。お名前をご紹介します。木ノ宮法律事務所様、本郷・藤原合同法律事務所様、七転八起 岸本正明様、米山敬子様、事務所ビル管理会社の太平ビルサービス様。ありがとうございました！ 確かにお預かりしました！



## テミス通信、最後までご覧いただきありがとうございます。

- ・3月末決算の会社の総会も終わり、ちょっとホッとされているのでは？そこで今号では、ある日突然やってくる(?)「給与債権の差押え」という話題を取り上げました。司法書士の昔からある業務です。万が一の備えになれば嬉しいです。
- ・「供託」といえば、選挙供託ってご存知でしょうか。参議院選挙区選挙や都知事選挙で300万円、大阪市長選で240万円。何れも、一定得票数に足りない場合は、没収されます。当選を争う意志のない人、売名などを目的とした無責任な立候補を防ぐ趣旨の制度です。因みに、アメリカ等ではこの様な制度はないようです。
- ・必要があって、消防署で「甲種防火管理新規講習」を2日にわたって受講しました。折角ですので、事務所が火事になった時の「消火・通報・避難」について話し合い、各自の役割を決めました。もちろん、「火の用心」に心がけます。
- ・大阪市音楽団の第114回定期演奏会に行ってきました。当日の演奏に加え、前回演奏会のCDを購入し、運転中に聴くことが楽しみになっています。実際、クラシックを演奏していると、ジャズや映画音楽など、揺らしたり、ずらした演奏をするのは難しいものだと思うのですが、そこは流石です。比べるのも恐縮ですが、私のcelloの練習も、サン＝サーンスの「白鳥」に入り、久々のクラシックと格闘しています。(佐井恵子)



※佐井事務所のご依頼者、名刺交換させていただいた方、様々な機会にご縁をいただいた方にお届けさせていただいています。

ご希望されない方や、宛先違いなど、ご迷惑をおかけしました方には、大変お手数ながらご連絡いただけると幸いです。

佐井司法書士法人 〒530-0047 大阪市北区西天満6丁目7番4号 大阪弁護士ビル903号

TEL 06-6365-1755 FAX 06-6365-1109 メール keiko@sai-shihou.jp

ホームページ <http://www.sai-shihou.jp>

ブログ <http://ameblo.jp/sai-shihou/> マイベストプロ大阪 <http://mbp-osaka.com/sai-shihou/>